

KONVERZE REKREAČNÍCH LOKALIT NA BYDLENÍ?

Martin Tunka

Zvláště ve velkých městských aglomeracích je jedním z témat územních plánů přeměna chatových osad a rekreačních chat na rodinné domy. Obecně se uplatňuje názor, že je třeba tomu bránit. V konkrétních případech se ukazuje, že neexistují černobílá řešení.

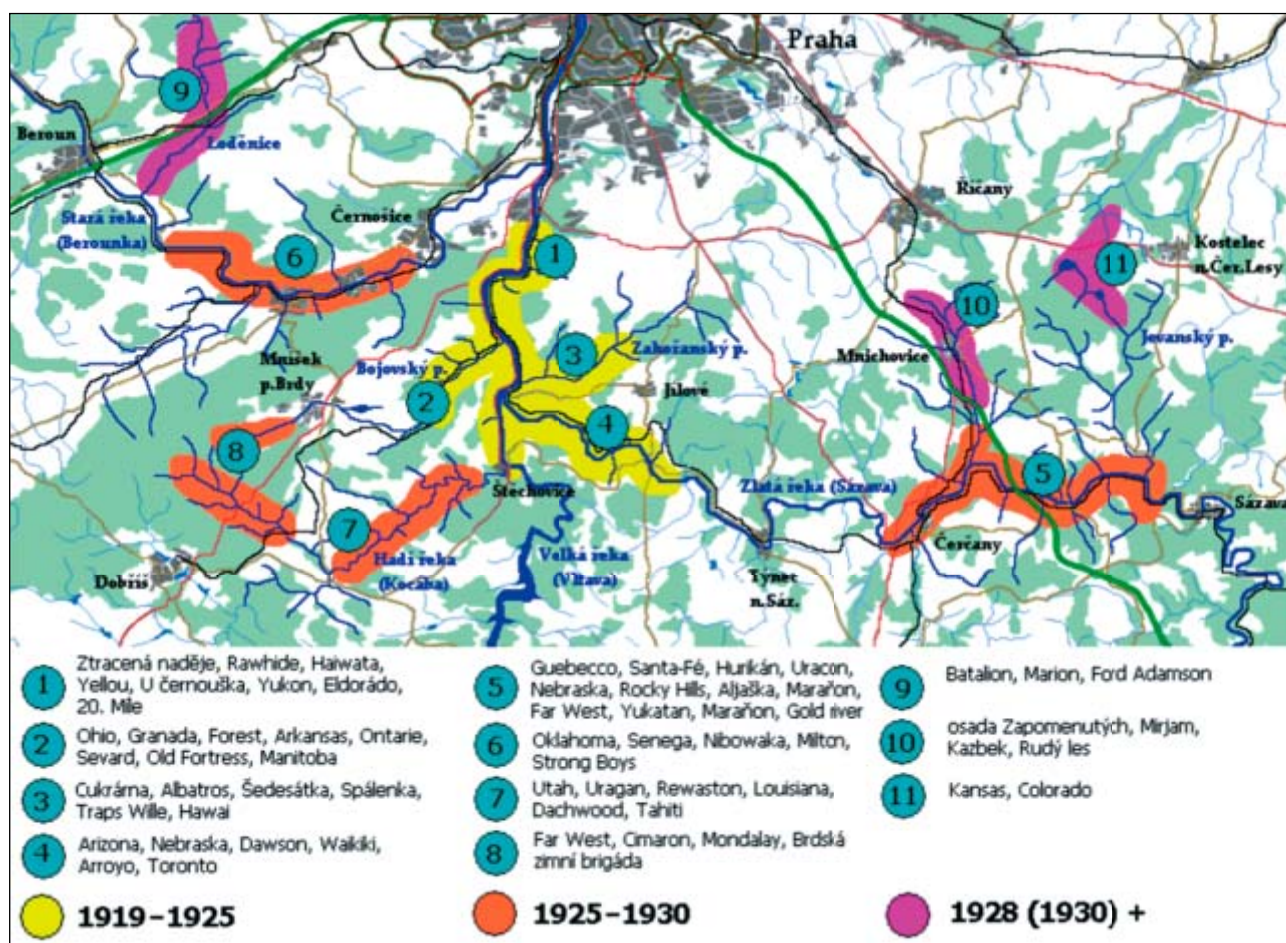
Původ a vývoj druhého bydlení

Chatové lokality jsou různorodé, stejně jako jejich původ. Počátky jsou spojeny s trampngem, trampské osady vznikaly v hlavně romantickém okolí velkých měst, první byla v roce 1918 osada Ztracená naděje („Ztracenka“) v kaňonu Svatojánských proudů, které později zatopila Štěchovická přehrada.¹⁾



Swenson – nejstarší dochovaná chata na Kytínské louce, z roku 1927

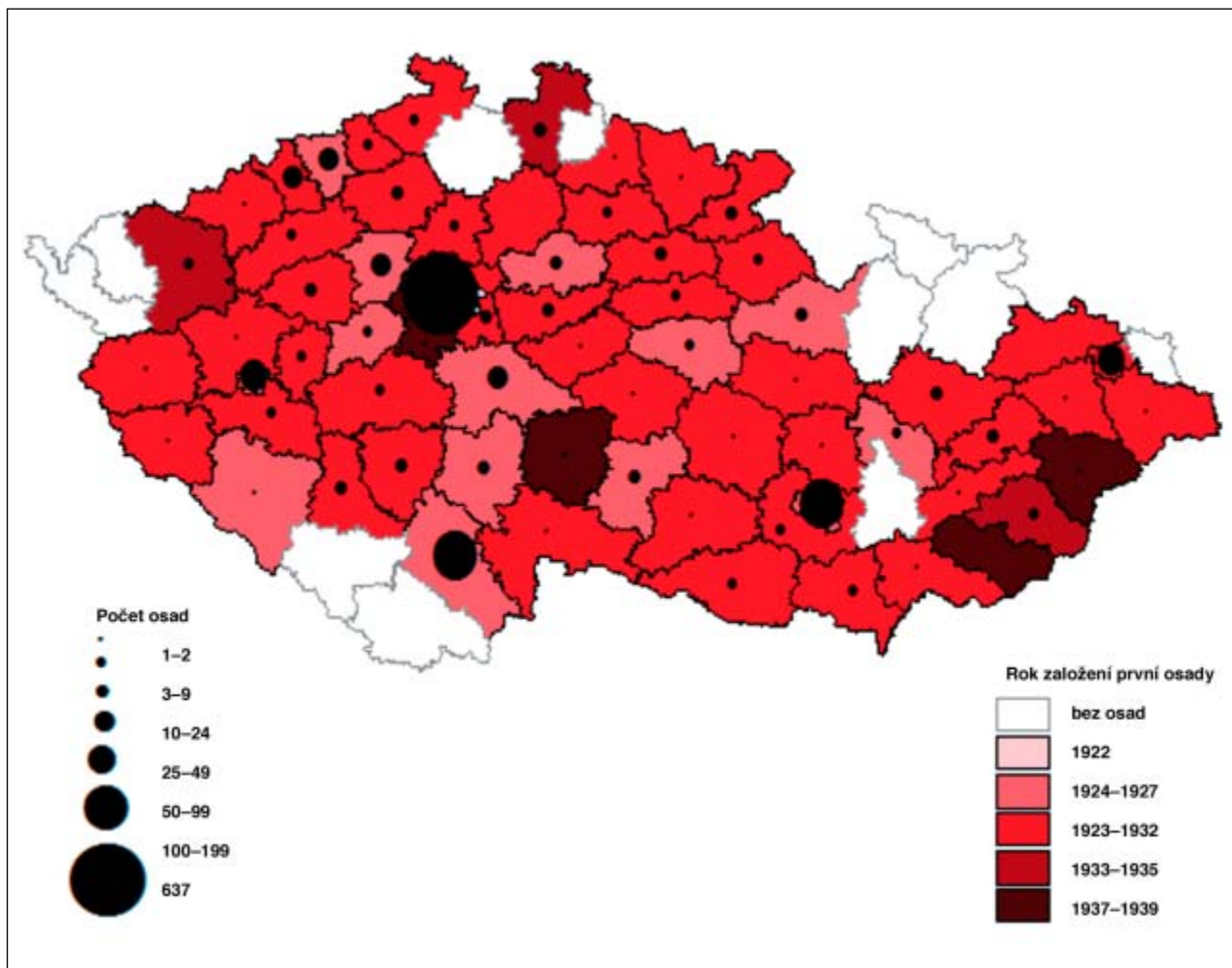
Zdroj: Jan Pohunek. Trampské osady v kontextu neformální architektury



Vznik trampských osad v okolí Prahy v letech 1919–1939

Zdroj: Hurikán 1990, Jakeš – Kayman 1992, P. Procházka 2004

1) VÁGNER, J. (2012): Tramping a trampské osady v Česku. *Geografické rozhledy*, 21(4), 24–25, <https://www.geograficke-rozhledy.cz/archiv/clanek/444/pdf>



Zdroj: Jakěš – Kayman, 1992. In Vágner, J., Fialová, O. a kol. 2004: Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku. Praha: Univerzita Karlova – Přírodovědecká fakulta, str. 255

Trampské osady založené 1922–1939 podle domovských měst

Po druhé světové válce totalitní stát víceméně toleroval rekreaci v tzv. objektech individuální rekreace. Možnost získat chatu nebo chalupu byla státem regulována, proto byly v právních předpisech používány termíny např. rekreační chata, rekreační domek, rekreační chalupa nebo zahrádkářská chata, chatová nebo zahrádková osada. Potřebnou veřejnou infrastrukturu budovali chatari převážně „svěpomocí“, vlastnická práva k pozemkům nebyla v dobách „všelidového vlastnictví“ podstatná. Vlastní chata nebo chalupa byly jedny z mála možností „kutil“ na svém a trávit volný čas nezávisle na rekreaci přidělené v podnikových nebo státních rekreačních střediscích, nebylo ani potřeba povolení k výjezdu do zahraničí.

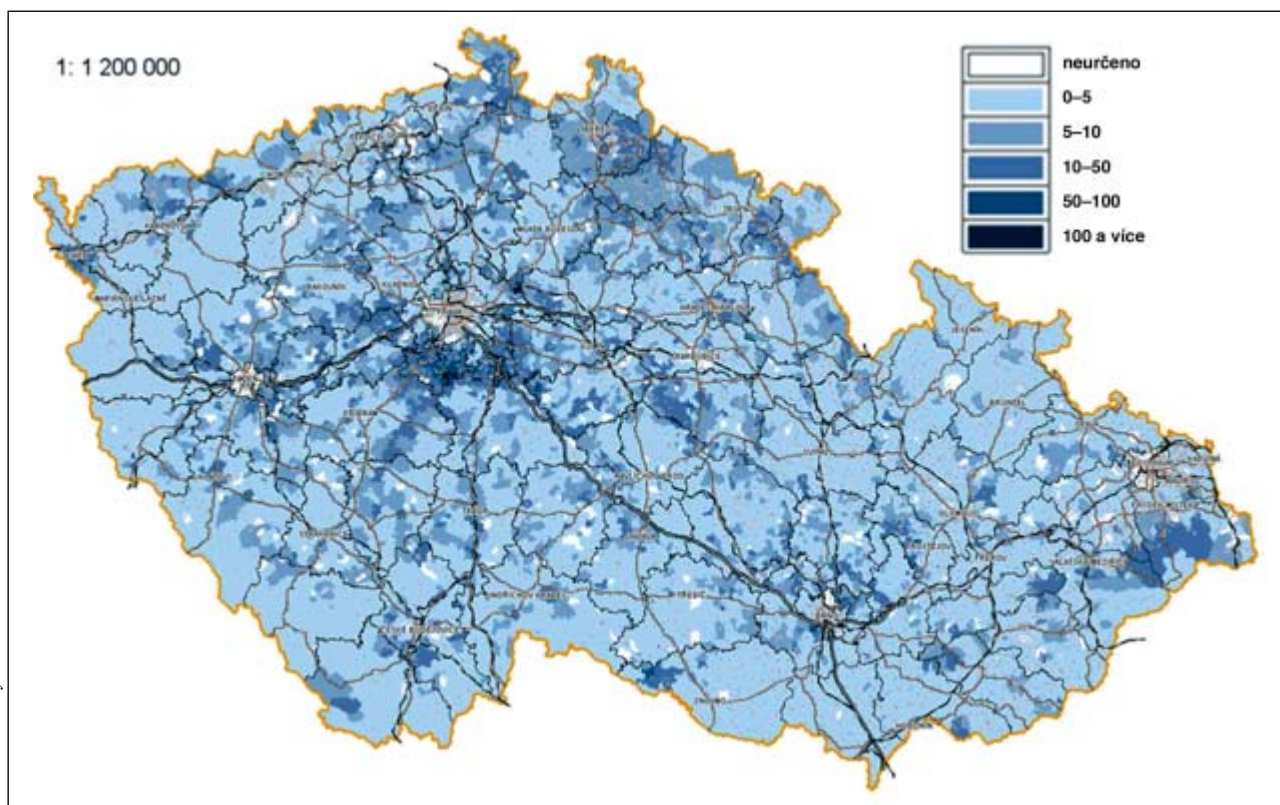
V období normalizace se počet tzv. „objektů individuální rekreace“ takřka zdvojnásobil (ze 132 tisíc v roce 1971 na 231 tisíc v roce 1991),²⁾ v souvislosti

s jejich využíváním se v odborné literatuře používá termín „druhé bydlení“, protože pro mnohé domácnosti představovaly chaty a chalupy druhý domov.



Příklad objektu individuální rekreace

2) Viz GRUBER, Jan: Národ chatarů a chalupářů? <https://www.advojka.cz/archiv/2013/11/narod-chataru-a-chaluparu>. Jiný zdroj (Kowalczyk 1994, Journal of Nordregio 2007, vlastní výpočty) uvádí 396 000 objektů individuální rekreace.



Počet objektů druhého bydlení (rekreační chaty a chalupy) na km²

Po roce 1989 přestávají být původní často skromné rekreační chaty atraktivní, některé chátrají, kde je to možné, začínají být využívány pro trvalé bydlení. Na realitním trhu jsou dostupnější než stávající rodinné domy nebo stavební pozemky, umožňují bydlet prakticky hned, svou roli hrají i nové technologie – výkonnější auta SUV, fotovoltaika, domovní čistírny, vrtané studny apod. Zájem využívat chaty pro trvalé bydlení se střetává s obavami veřejné správy např. z narušení krajinného rázu, s možnostmi stávající veřejné infrastruktury, s nezájmem obcí vyhovět voličům. Majitelé s víceméně neomezenými financemi zpravidla „nic neřeší“, bez problémů bydlí v chatě, kterou si upravili podle svých představ.

Zejména pro méně majetné může ale být velmi významná změna právního stavu z rekreační stavby na rodinný dům, která musí být v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.³⁾

Co ovlivňuje chatové lokality

Využívání chatových/rekreačních lokalit a jejich další vývoj ovlivňuje řada skutečností a motivací:

- ty které vznikaly hlavně v romantické přírodě, v údolních nivách, na lesní půdě, nyní ne vždy vyhovují z hlediska platných právních předpisů, které tato území chrání;
- ty, které vznikly po roce 1966, nebyly zahrnuty do intravilánu⁴⁾ z hle-

diska územního plánování nejsou vždy v ideálních místech pro trvalé bydlení;

- zákon o evidenci obyvatel⁵⁾ umožňuje místo trvalého pobytu v objektu, který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci, a který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním.⁶⁾ Existují lokality rekreační zástavby, ve kterých lidé trvale bydlí v rekreačních objektech a ve kterých jsou i rodinné domy (RD);
- pro úpravu staveb pro bydlení existuje řada dotačních zdrojů, které pro stavební úpravy rekreačních staveb dostupné nejsou. Běžné jsou dotazy (viz např. webové vyhledávače) jak „rekolaudovat“ rekreační objekt na rodinný dům či objekt určený k trvalému užívání;

3) Viz změna užívání stavby, stavební zákon, § 126 odst. 3.

4) Intravilán byl vymezen k 1.9.1966 a vyznačen v mapách evidence nemovitostí podle vyhl. č. 97/1966 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, § 4 odst. 4: „Zastavěnou částí obce (intravilán) se rozumí území, které ke dni účinnosti zákona je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce (sídliště). Do zastavěného území obce se zahrnují i pozemky, které jsou zemědělskou půdou, nevytváří však se zemědělským půdním fondem souvislý celek (jsou od něho odděleny souvislou zástavbou nebo zabíhají do zastavěné části a jsou tvarově i rozlohově nevhodné k zemědělskému obhospodařování mechanizačními prostředky).“

5) Viz zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů.

6) Viz např. <http://jdem.cz/ery4u5>.

- jiné jsou sazby DPH za stavební práce u staveb pro bydlení, včetně RD, jiné u staveb pro rodinnou rekreaci;⁷⁾
- předpisy o oceňování majetku⁸⁾ odlišují rodinný dům,⁹⁾ rekreační chatu¹⁰⁾ a zahrádkářskou chatu¹¹⁾ a jinak je oceňují;
- stavební právo rozlišuje rodinný dům a stavbu pro rodinnou rekreaci;
- lokality nejsou stejnorodé, v některých již existují rodinné domy, velikost pozemků a možnosti jejich využití se dosti liší, stejně jako stavby na nich.



Příklad chatové lokality s rodinnými domy



Rodinný dům v chatové lokalitě

-
- 7) Pokud by byly stavební práce provedeny na dokončeném domě určeném pro rodinnou rekreaci (chata) nebo na stavbě ubytovacího zařízení (penzion), nejsou splněny podmínky pro uplatnění snížené sazby. Nejedná se totiž o stavby, které odpovídají požadavkům na trvalé rodinné bydlení – viz např. <http://jdem.cz/ery4q9>.
- 8) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- 9) Oceňovací vyhláška § 13 (2) Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- 10) Oceňovací vyhláška § 14 (2) Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.
- 11) Oceňovací vyhláška § 14 (3) Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.
-

K diskusi

Možnost konverze chatových lokalit na bydlení mohou jinak posuzovat pořizovatelé, jinak projektanti územních plánů, jiná hlediska sledují dotčené orgány, jiný zájem může mít obec zodpovědná za veřejnou infrastrukturu, ale i za ty, kteří mají v chatách trvalý pobyt. Stanovit v územním plánu podmínky pro využití a prostorové uspořádání v dosavadních chatových lokalitách nemusí být jednoduchý úkol, každá lokalita je odlišná. Odpověď, že se jedná o plochu rekreace,¹²⁾ nemusí vůbec odpovídat reálné situaci a může být dosti problematické ji obhajovat. Poměrně jednoduché jsou situace, kdy se původní chatové lokality dostaly do střetu s limity využití území, staly

se součástí zákonem chráněného území. Jejich další existence je omezená a konverze pro bydlení s největší pravděpodobností vyloučená.

Lze reálně zabránit bydlení v chatách a je to účelné tam, kde nejsou dotčeny veřejné zájmy např. ochrany přírody, likvidace odpadů nebo odpadních vod? Jaký může mít vliv změna rekreačních chat na rodinné domy na stávající veřejnou infrastrukturu? Bude ji nutné, ale také možné adaptovat na novou situaci? Jaké jsou příjezdové cesty, jaké jsou možnosti jejich úprav, likvidace odpadů a odpadních vod? Posouzení bude složitější tam, kde v dané lokalitě existuje (třeba jen jeden) rodinný dům, některé chaty lze od rodinného domu těžko rozeznat, v některých už mají

vlastníci trvalý pobyt... Bude značně obtížné prosazovat a obhájit, proč by měl územní plán do budoucna v takovýchto lokalitách kategoricky vyloučit konverze chat na rodinné domy.

Úkolem územního plánování je hospodárné využívání zastavěného území, tedy i chatových lokalit. Proto je vhodné spíše regulovat jejich konverzi na bydlení, než ji ponechat samovolnému vývoji. Zejména v rozvojových oblastech velkých měst je otázkou, jak územními plány vhodně usměrňovat proces konverze chatových lokalit na bydlení.

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.

Vladimír Matuš, v Kanadě žijící stálý člen redakční rady časopisu U&ÚR k problematice článku poznamenává:

V Ontariu byly všechny chatové oblasti zákonem integrovány a fungují jako „obce“. Ostrovů v Georgian Bay (Jiřincovém Zálivu) je kolem třiceti tisíc, některé jsou součástí nedotknutelné přírodní rezervace, některé součástí rezervace indiánské a zbytek je rozdělen na „obce“. Naše obec se jmenuje „Township of Archipelago“. Máme radnici, volíme radní, máme plánovací, stavební a další oddělení jako každá normální obec. Chaty jsou dnes považovány za druhou domácnost a jsou zdaněny, jako bychom tam bydleli celý rok. Tak vlastnictví chat pomalu přechází do rukou zámožných. Tím se také mění tvář rekreační oblasti. Místo chat se stále více objevují dřevěné paláce (vily). Život v rekreačních oblastech začíná být sešněrován podobně jako v suburbiích. Je zde víc toho, co se nesmí, než toho, co se může.

ENGLISH ABSTRACT

Conversion of recreation zones to housing? by Martin Tunka

The conversion of cottage and garden areas to housing locations is a current topic for spatial planning, in large urban agglomerations especially. In general, the prevailing opinion is that this process should be prevented. Nevertheless, some examples indicate that there are no black-or-white solutions for it.

12) viz vyhl.č.501/2006Sb., ust. § 5